

ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ОЛЬШЕВСКАЯ Д.В.

Аспирант, старший преподаватель кафедры «Экономика, организация строительство и управление недвижимостью»
Белорусский национальный технический университет
г. Минск, Республика Беларусь

Оценка незавершенного строительства профессиональными оценщиками определяет рыночную стоимость объекта с учетом степени готовности. Оценка данного типа недвижимости и индивидуальные характеристики конкретного недвижимого имущества оказывают существенное влияние на ее итоговую рыночную стоимость. Основными характеристиками, оказывающими существенное влияние на рыночную стоимость объекта, является местоположение, размер, назначение земельного участка, а также стадия строительства объекта.

Ключевые слова: оценка, объект незавершенного строительства, стоимость, оценщик.

EVALUATION OF UNFINISHED CONSTRUCTION PROJECTS

ALSHEUSKAYA D.V.

Postgraduate student, Senior Lecturer of the Department
"Economics, Organization, Construction and Real Estate Management"
Belarusian National Technical University
Minsk, Republic of Belarus

Evaluation of unfinished construction by professional appraisers determines the market value of the object, taking into account the degree of readiness. The evaluation of this type of real estate and the individual characteristics of a particular real estate has a significant impact on its final market value. The main characteristics that have a significant impact on the market value of the object are the location, size, purpose of the land plot, as well as the stage of construction of the object.

Keywords: valuation, construction-in-progress object, cost, appraiser.

ВВЕДЕНИЕ

Сегмент рынка, объектов незавершенного строительства достаточно не обследован. Но в последнее время значительное внимание уделяют непосредственно данному сегменту рынка. Производится оценка объектов незавершенных строительством и принимаются решения по их дальнейшей эксплуатации. Объектами оценки незавершенного строительства выступают здания и сооружения жилого и промышленного назначения. Наиболее частым объектом для оценки выступают строения жилого назначения (коттеджи, дома и т. д.). Данный вид оценки требует больших временных затрат и высокой квалификации оценщика в данной области, нежели оценка завершенного строительства. Помимо жилых строений, объектами оценки могут быть сооружения промышленного назначения. Несмотря на незавершенность строительства, данные объекты могут являться объектами различного рода сделок.

Оценка незавершенных строительных объектов – довольно сложная и трудоемкая процедура. Подобная недвижимость не может эксплуатироваться по прямому назначению и требует временных и финансовых затрат от владельца, соответственно, ее собственник не будет получать доход. Основная сложность *оценки незавершенного строительства* заключается в том, что объект оценки не готов к использованию по прямому назначению, а значит не может

приносить доход. Кроме того, он требует дополнительных вложений (финансовых и временных) на завершение строительства. При этом информации в открытом доступе по реализации объектов, незавершенного строительства нет.

РЕЗУЛЬТАТЫ И ИХ ОБСУЖДЕНИЯ

Процедуру оценки осложняет давний срок прекращения строительства, что приводит к износу незавершенного объекта в большей степени, чем готовых объектов. Например, при отсутствии кровли идет усиленное воздействие влаги на внутренние элементы здания и разрушает их гораздо быстрее. Трудоемкость может быть увеличена, если незавершенная постройка находится в неопределенном положении с юридической точки зрения. Если она принадлежит нескольким лицам в рамках долевой собственности, но это право не урегулировано. Незаконченные объекты недвижимости представляют сложность для оценщиков еще потому, что условия рынка постоянно меняются, а оценка предполагает определение реальной стоимости имущества в соответствии с текущей ситуацией.

Для оценки стоимости строительства незавершенных строительством объектов предлагаются предшествующие этапы работ.

Этапы работы, предшествующие оценке стоимости строительства [3]:

1 этап. Проведение оценки достоверности состава и объемов работ по разделам сметной документации на строительство объекта;

2 этап. Определение правильности расчета и применения единичной стоимости работ, накладных расходов, лимитированных затрат, плановых накоплений и т.п., их соответствия проектной и договорной документации, фактическим условиям строительства;

3 этап. Определение достоверности стоимости материалов и оборудования, предусмотренных для применения при строительстве, их соответствие среднерыночным показателям на период строительства;

4 этап. Определение достоверности фактической стоимости выполненных строительно-монтажных работ с учетом их фактического состава и объема, правильности примененных расценок, индексов пересчета и расчетов фактической стоимости, а также достаточности отчетной документации для их принятия и списания затрат на их производство;

5 этап. Сопоставление фактической стоимости выполненных работ по объекту со сметной стоимостью, установление причин возникновения отклонений (в случае их наличия), прогноз величин возможных отклонений сметной стоимости от фактической стоимости при выполнении последующих строительно-монтажных работ на объекте;

6 этап. Установление и анализ факторов, оказывающих влияние на формирование фактической стоимости строительства.

Оценка стоимости объектов незавершенного строительства представляет собой определение каких-либо стоимостных показателей. Это может быть:

- оценка затрат, фактически вложенных в приобретение участка, строительство объекта;
- определение рыночной стоимости ОНС, за которую его можно продать, передать в залог, реализовать при банкротстве или в исполнительном производстве;
- определение перечня работ и состава расходов на завершение строительства; определение балансовой стоимости активов предприятия [4].

Для оценки незаконченных строительством объектов используется также три общепринятых метода: сравнительный; затратный; доходный. Однако не все способы могут дать адекватную оценку. Например, сравнительный метод оценки объектов незавершенного строительством используется редко, так как информационная база о такой недвижимости нередко просто отсутствует. Затратный метод наиболее вероятно использовать, когда наиболее эффективным способом использования выбрано продолжение строительства объекта. Хотя объекты незавершенного строительства не являются доходной недвижимостью, но используя доходный метод оценки можно в полной мере определить фактическое состояние сооружения и его использование.

Важно также учесть нюанс, связанный с обеспечением объекта инженерными коммуникациями. Как правило, все разрешения коммунальных служб и инстанций по отношению к строящимся зданиям имеют ограниченный срок действия – пять лет. Если разрешительный период подошел к концу, это нужно учесть при расчете итоговой стоимости объекта незавершенного строительства.

ВЫВОДЫ

На практике алгоритм определения рыночной стоимости незавершенного строительством объекта имеет следующие этапы:

1. Определение класса объектов. Их делят на общественные, жилые и производственные здания. Последние делятся на здания специального назначения и универсальные сооружения;
2. Уточнение наличия или отсутствия государственной регистрации;
3. Анализ технического состояния недостроенной недвижимости. На этом этапе выявляются строительные дефекты и стоимость их устранения, а также изучаются параметры строения, степень завершенности и износ каждого конструктивного элемента;
4. Расчет затрат на окончание строительства. Для этого анализируется сметная документация, проверяется корректность накладных, оценивается достоверность фактических затрат. Затем, полученные данные сопоставляются со сметой, выявляются отклонения и их причины. На этом же этапе прогнозируются вероятные отклонения от фактической стоимости объекта со сметой в будущем;
5. Выбор наиболее эффективного использования объекта. Выбирается вариант, обеспечивающий недостроенной недвижимости максимальную стоимость;
6. Проведение расчетов;
7. Оформление отчета об оценке незавершенного строительного объекта.

После проведения анализа определяют вариант дальнейшего существования объекта:

- Завершение строительства в соответствии с проектом;
- Изменение назначения или конструктивных решений объекта с сохранением существующей части здания;
- Снос незавершенного объекта с целью строительства нового сооружения или использование земли по другому назначению.

После проведения оценки стоимости объектов незавершенного строительства, все результаты анализа отражаются в отчете об оценке. Этот документ содержит детальное описание объекта незавершенного строительства, его характеристик, а также поэтапный процесс оценочных работ.

В отчетных документах об оценке объекта незавершенного строительства оценщик отражает следующие пункты: задание на оценку; основные факты и выводы; информация о заказчике оценочных работ; данные об оценщике; допущения и ограничения, которые принимались во внимание при проведении оценочных работ; применяемые стандарты оценочной деятельности; описание характеристик незавершенного строительства; анализ особенностей рынка; описание оценочных работ; согласование полученных результатов; фотографии; приложения.

Расчет адекватной стоимости объектов незавершенного строительства дает возможность стимулировать развитие данного сегмента рынка недвижимости и имеет большое значение для заинтересованных сторон (инвесторы, собственники, покупатели и т.д.).

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Оценка недвижимости : курс лекций / Л. В. Гурьянова, В. А. Кухарчик – Минск: БГУ, 2010. – 135 с.

2. Оценка объектов недвижимости с использованием затратного подхода : учеб.-метод. пособие / В. И. Чирков, А. А. Васильев ; М-во трансп. и коммуникаций Респ. Беларусь, Белорус. гос. ун-т трансп. – Гомель : БелГУТ, 2017. – 72 с.
3. Вестник УГТУ–УПИ, 2009. № 3 Н.Н. Доможирова, А.В. Байковская 33с.г. Екатеринбург «Специфика оценка объектов незавершенного строительства»
4. Оценка недвижимости: учебник /под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М.: Финансы и статистика, 2006. 496 с.
5. Мжельская И.В. Экономическая оценка объектов незавершенного строительства. Новосибирск, 2000. С.1–22.
6. Оценка недвижимости : учебное пособие / Т.Г.Касьяненко, Г.А.Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзаяннов. — 2-е изд., стер. — М. : КНОРУС, 2018. — 752 с.

REFERENCES

1. Real estate valuation : a course of lectures / L. V. Guryanova, V. A. Kukharchik – Minsk: BSU, 2010. – 135 p.
2. Evaluation of real estate objects using a cost-based approach: studies.- method. manual / V. I. Chirkov, A. A. Vasiliev ; M-vo transp. and Communications Rep. Belarus, Belarus. state University transp. – Gomel: BelGUT, 2017. – 72 p.
3. Bulletin of USTU–UPI, 2009. No. 3 N.N. Domozhirova, A.V. Baykovskaya 33s. Yekaterinburg "Specifics of the evaluation of objects under construction"
4. Real estate valuation: textbook / edited by A.G. Gryaznova, M.A. Fedotova. M.: Finance and Statistics, 2006. 496 p.
5. Mzhelskaya I.V. Economic assessment of unfinished construction projects. Novosibirsk, 2000. pp.1–22.
6. Real estate valuation: textbook / T.G.Kasyanenko, G.A.Makhovikova, V.E. Esipov, S.K. Mirzazhanov. - 2nd ed., ster. — M. : KNORUS, 2018. — 752 p.